

| | |
|------|------------|
| 문서번호 | 시설계획부-726 |
| 보존기간 | 1년 |
| 결재일자 | 2016.03.22 |
| 공개여부 | 공개 |
| 일상감사 | 대상 |

| | | | | |
|--------|--------|--------|---------|-------|
| 부 원 | 시설계획부장 | 시설관리처장 | 주거복지본부장 | 사장 |
| | | | | 03/22 |
| 김동열 | 천영범 | 정갑수 | 이종언 | 변창흠 |
| 협 조 | 시설지원부장 | 최임규 | 시설활용부장 | 윤형국 |
| | | | | |

| | | | |
|----------|------------|-----|------|
| 일상 감사 | No. 227 | 감사 | 의견 |
| | 2016/03/21 | 김현식 | 의견없음 |

2016년 임대주택 시설보수 현황

서울특별시 SH공사
(시설계획부)

목 차

| | |
|----------------------|---|
| I. 추진 목적 | 1 |
| II. 추진 경 위 | 1 |
| III. 임대주택 현황 | 2 |
| IV. 시설보수 예산 | 2 |
| V. 부서별 주요 사업계획 | 3 |
| VI. 세부추진계획 | 5 |
| VII. 행정사항 | 8 |

【첨부자료】

<붙임 1> 2016년 시설보수 실행(안)

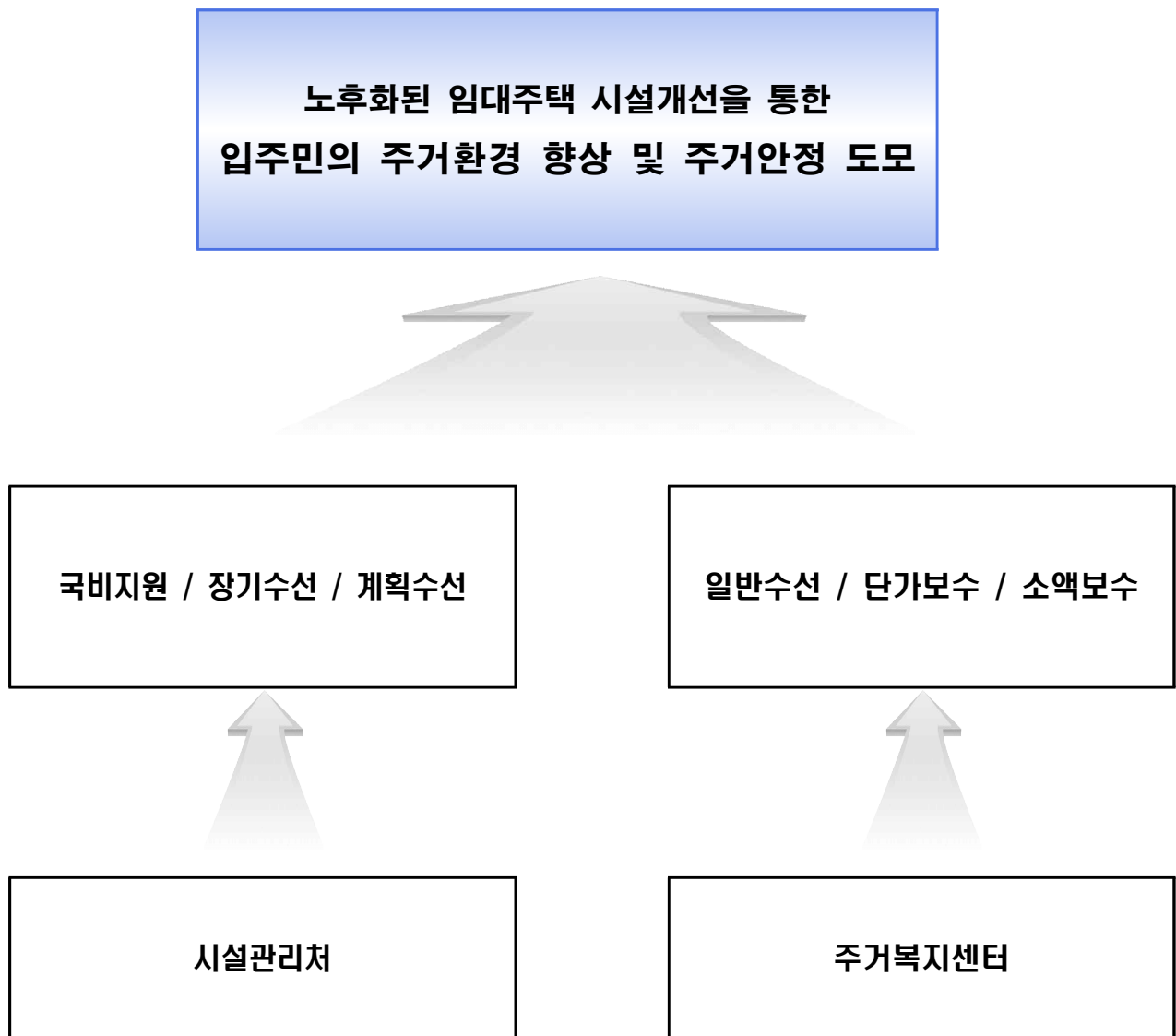
<붙임 2> 2016년 일반수선 예산현황

<붙임 3> 2016년 단가보수 및 소액보수 예산현황

<붙임 4> 2016년 노후공공임대 시설개선사업 수요조사서

2016년도 임대주택 시설보수 현황

I. 추진 목적



II. 추진 경위

- 2016년도 예산안 확정 통보 (예산자금부-142호, 2016.01.14)
- 2016년도 노후 공공임대주택 시설개선 사업 수요조사 결과제출 (시설 계획부-275호, 2016.02.03)

Ⅲ. 임대주택 현황

(단위 : 세대)

| 구 분 | 2010년 | 2011년 | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 계 | 116,306 | 129,835 | 137,070 | 145,984 | 165,270 | 173,087 |
| 자체(SH) | 62,237 | 78,701 | 83,618 | 91,262 | 108,708 | 115,721 |
| 대행(市) | 51,069 | 51,134 | 53,452 | 54,722 | 56,562 | 57,366 |

※ 2010년 이후 임대주택 세대수 지속적 증가추세.

Ⅳ. 시설보수 예산

2015년도 예산 : 851억원 (자체:467억, 대행:335억, 국비:49억)

※ 2015년도 국비지원사업의 추경예산 18억 미포함

2016년도 예산 : 874억원 (자체:479억, 대행:347억, 국비:48억)

(단위:억원)

| 구 분 | 계 | 국비지원사업 | | | 장 기 수 선 | 계 획 수 선 | 일 반 수 선 | 단 가 보 수 | 소 액 보 수 | 비고 |
|--------|-----|--------|-----|-----|------------|------------|------------|------------|------------|----|
| | | 소계 | 국 비 | 지방비 | | | | | | |
| 계 | 874 | 159 | 48 | 111 | 264 | 91 | 90 | 227 | 43 | |
| 자체(SH) | 479 | 60 | - | 60 | 126 | 54 | 58 | 155 | 26 | |
| 대행(市) | 347 | 51 | - | 51 | 138 | 37 | 32 | 72 | 17 | |
| 국비(國) | 48 | 48 | 48 | - | - | - | - | - | - | |

※ 1) 장기수선 264억(SH 126억, 市138억)은 특별수선충담금으로 시행예정

2) 노후공공임대 시설개선 국비지원금 2016년부터 국고지원 비율 하향 조정 (서울기준 50% → 30%)

V. 부서별 주요 사업계획

■ 시설관리처(시설계획부, 시설활용부, 시설지원부)

• 공종별 전문분야 담당하여 단일 전문공사 실시

- 주 요 업 무

▶ 국비지원, 장기수선, 계획수선 등 공사원가계산이 필요한 단일 전문공사

| 구 분 | 공사내용 | 예산(백만원) | | 비 고 | |
|-------|--------|-----------------|-------|-------|--|
| | | SH | 市 | | |
| 시설계획부 | 국비지원사업 | 발코니새시 | 1,232 | - | |
| | | 주방가구 | 846 | 3,491 | |
| | | 수전 | - | 888 | |
| | | 가스차단밸브 | 910 | - | |
| | | 조명기구 | 2,637 | - | |
| | | 도로 및 보도교체 | 538 | - | |
| | 장기수선 | 난방설비교체 | - | 4,485 | |
| | | 도배 및 장판교체 | 2,317 | 1,995 | |
| | | 도로 및 보도교체 | 1,370 | - | |
| | 계획수선 | 보일러교체 | 101 | 290 | |
| | | 소화기구 | - | 310 | |
| | | 주방가구 | 846 | - | |
| | | 조명기구 | 200 | 266 | |
| | | LED | 139 | 347 | |
| | | 기타 | 2,000 | - | |
| 시설활용부 | 국비지원사업 | 승강기교체 | - | 2,800 | |
| | | CCTV성능개선 | 1,378 | 154 | |
| | 장기수선 | 급수펌프교체 | 1,503 | 1,718 | |
| | | 외벽재도장 | 2,308 | 2,648 | |
| | | 승강기교체 | 700 | 2,300 | |
| | 계획수선 | 노후급수배관교체 | - | 235 | |
| | | 수목전지공사 | 382 | 299 | |
| | | 전기계량기 | 85 | 872 | |
| | | CCTV성능개선 | 60 | 235 | |
| | | 시특법점검 | 81 | 466 | |
| 시설지원부 | 국비지원사업 | 욕실악세사리 | 979 | - | |
| | 장기수선 | 계량기(난방, 급수, 급탕) | 1,326 | 137 | |
| | 계획수선 | 환기설비개선 | 290 | - | |
| | | 스프링쿨러누수 | 780 | - | |

※ 2015년 산업통상자원부(한국에너지재단)에서 에너지효율화사업으로 약106억 지원(7,077세대×약150만원)

■ 주거복지단(11개 권역주거복지센터)

• 지역실정에 밝고 확보된 기동력을 바탕으로 생활권 단위의 시설관리

- 세 부 업 무

- ▶ 일반수선, 소액보수, 단가보수 공사
(환경개선 및 입주민 생활불편 해소)
- ▶ 장기수선 : 옥상방수, 승강기수선, 방송·변전 설비, 축전지 교체 등

| 구 분 | | 예산(백만원) | | 비 고 |
|-------|------|---------|-------|------------|
| | | SH | 市 | |
| 남부복지단 | 장기수선 | 795 | 20 | 특별수선충당금 |
| | 계획수선 | - | 54 | CCTV수선 |
| | 일반수선 | 635 | 551 | 다가구, 상가 포함 |
| | 단가보수 | 4,041 | 1,674 | |
| | 소액보수 | 763 | 275 | |
| 서부복지단 | 장기수선 | 1,513 | - | 특별수선충당금 |
| | 계획수선 | 274 | - | CCTV수선 |
| | 일반수선 | 4,986 | 106 | 다가구, 상가 포함 |
| | 단가보수 | 4,053 | 842 | |
| | 소액보수 | 588 | 111 | |
| 중부복지단 | 장기수선 | 306 | 267 | 특별수선충당금 |
| | 계획수선 | 30 | - | CCTV수선 |
| | 일반수선 | 1,345 | 1,297 | 다가구, 상가 포함 |
| | 단가보수 | 2,567 | 2,777 | |
| | 소액보수 | 586 | 743 | |
| 북부복지단 | 장기수선 | 431 | 257 | 특별수선충당금 |
| | 계획수선 | 121 | 311 | CCTV수선 |
| | 일반수선 | 1,998 | 1,202 | 다가구, 상가 포함 |
| | 단가보수 | 4,898 | 1,918 | |
| | 소액보수 | 685 | 577 | |

VI. 세 부 추 진 계 획

■ 국비지원사업

● 시행근거

- 2016년도 노후 공공임대주택 시설개선 사업 수요조사 요청
(국토교통부 공공주택공급과-72(2016.01.14.)호)

● 대상단지

- 영구 및 50년 임대아파트 중 15년 경과 단지

● 시행방법

- 시설관리처 주관으로 설계, 발주, 공사 수행하고 주거복지센터는 담당자 지정하여 현장감독 업무 수행(관리사무소 현장담당 포함)

〈 세 부 사 항 〉

- ① 저소득층의 주거환경개선 및 에너지 절감을 목적으로 시행하고 사업비 구성은 「국비(30%)」와 「지방비(70%)」로 구성
- ② 공사건별로 설계도서를 작성하여 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」에 의해 도급자 선정

■ 장기수선공사

● 시행근거

- 주택법 시행규칙 제26조(장기수선계획의 수립기준 등) 제1항 별표5
- 공공주택 특별법 시행령 제57조(특별수선충당금의 요율 및 사용절차 등)

● 대상공사

- 법에 의거 시행하는 공사로 2016년 수선주기가 도래한 장기수선계획공사
(특별수선충당금 집행)

● 시행방법

- 시설관리처 주관으로 설계, 발주, 공사 수행하고 주거복지센터는 담당자 지정하여 현장감독 업무 수행(관리사무소 현장담당 포함)

〈 세 부 사 항 〉

- ① 공용부 위주의 보수공사로 장기수선계획에 따라 표준수선주기에 의거 시행하며 필요시에는 장기수선계획을 조정하여 시행시기를 조정할 수 있음.
- ② 공사건별로 설계도서를 작성하여 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」에 의해 도급자 선정
- ③ 장기수선 계획에 의한 도배장판 공사는 시설계획부에서 발주,계약 체결하고 공사 및 준공은 주거복지센터 주관.
- ④ 주거복지센터 시행 장기수선 공사 : 옥상방수(부분수리), 승강기부품(쉬브 등) 교체, 방송설비교체, 변전설비 부분교체, 배선기구교체, 변전설비 및 축전지교체임

■ 계획수선공사

● 시행근거

- 우리공사 주택관리규정시행내규 제17조
(일반수선계획 수립대상시설과 표준수선주기)

● 대상공사

- 2016년 수선주기가 도래한 전용부위 등의 일반수선 계획공사 및 단지내 시설개선 및 수준향상을 위해 시행하는 계획 수선공사

● 시행방법

- 시설계획처 주관으로 설계, 발주, 공사 수행하고 주거복지센터는 담당자 지정하여 현장감독 업무 수행(관리사무소 현장담당 포함)

〈 세 부 사 항 〉

- ① 전용부 위주의 보수공사로 수선주기에 의거 시행하며 필요시에는 수선계획을 조정하여 시행시기를 조정할 수 있음.
- ② 공사건별로 설계도서를 작성하여 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」에 의해 도급자 선정

■ 일반수선공사

● 시행근거

- 업무편람 - 관리분야 [시설관리요령]
 - 일반수선공사 : 하자보수 책임기간이 경과한 시설물의 기능유지를 위하여 우리공사 주택관리규정 제11조(임대주택의 유지보수)의 규정에 의한 공사

● 대상공사

- 장기 및 계획수선공사 외의 공사로서 공가주택 및 옥내 시설의 개보수와 단지 환경개선 및 정비 등과 관련한 공사

● 시행방법

- 주거복지센터 주관으로 설계, 발주, 공사 등 일반보수 이행에 대한 제반 업무 수행

〈 세 부 사 항 〉

- ① 당해 단지별 배정된 예산을 초과하는 경우 및 추가 공사 발생된 경우는 발주 전 시설계획부와 협의하여 추가예산 확보 후 시행 (하반기 수요조사 후 절감예산 배정예정)
- ② 공사건별로 설계도서를 작성하여 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」에 의해 도급자 선정

■ 단가보수공사

● 시행근거

- 업무편람 - 관리분야 [시설관리요령]
 - 단가보수공사 : 연간 계속해서 발생하며 신속한 보수가 요구되는 공사

● 대상공사

- 신속한 보수가 필요한 경우
- 재해 또는 안전관리, 민원으로 인해 긴급히 보수가 필요한 경우

● 시행방법

- 시설계획부는 연간 단가계약 체결하며 주거복지센터는 작업지시 및 기성, 준공금의 지급 등 단가계약 이행에 관한 제반업무 수행

〈 세 부 사 항 〉

- ① 단일 작업지시 금액 5,000만원 이상인 경우에는 작업지시 전에 시설계획부 예산 확인 후 주거복지센터단장 방침을 득하여 시행. 다만, 입주민의 생활불편해소와 관련한 긴급한 사항(정전, 재해복구, 누수, 난방불량 등)은 우선 지시한 후 7일 이내 방침(주거복지센터단장)을 득하여 시행
- ② 동일공종의 단가보수 품목을 시기적으로 분할하여 작업지시할 수 없음.
- ③ 단가계약 총공사부기금액을 분기별로 균등하게 집행하고 설계변경과 관련한 제반 절차(소요예산 확인포함) 이행 후 작업지시.

■ 소액보수공사

● 시행근거

- 업무편람 - 관리분야 [시설관리요령]
- 소액보수공사 : 공사금액이 소액으로 시급히 보수, 보완하여야 할 공사

● 대상공사

- 공사금액이 소액으로 계약절차를 생략하거나 간소화하여 신속히 보수할 필요가 있는 경우

● 시행방법

- 주거복지센터별 긴급히 시행하여야 할 사항(공사는 1건당 500만원 이하, 물품구매는 1회당 300만원 이하)으로 전시행 후 청구

VII. 행정사항

- 시설보수 발주금액은 확정예산 범위내에서 시행하고 시설계획부 예산담당자의 예산통제 후 시행 (본부장방침 제157호, 수선유지비 회계계정 정비 및 특별수선충당금 구분관리 철저이행)

- 절감된 예산은 하반기 주거복지센터별 일반수선 수요조사 실시하여 배정예정
- 분양 및 임대 혼합단지의 세대내(임대) 전용부분 보수는 공사 주관으로 하고, 공용부분은 주거복지센터와 입주자대표(분양단지)가 협의후(금액의 적정성 포함등) 입주자대표(분양단지) 주관으로 보수한 후 단지별 관리규약 등에 의해 협의된 면적 비율에 따라 주거복지센터에서 보수비용 지출
- 보수공사에 대한 계약현황을 공사대장에 기록 관리하여 당해 및 차기년도 예산 집행 및 편성 시 활용
- 주거복지센터는 단지별 관리사무소에 공공주택 특별법 시행령(제57조)에 따라 장기수선계획을 갖추어 놓도록 하고 보수공사 시행, 보류 등 결과에 따라 계획조정토록 함.

- 붙임 1. 2016년 시설보수 실행(안)
 2. 2016년 일반수선 예산현황
 3. 2016년 단가보수 및 소액보수 예산현황
 4. 2016년 노후공공임대 시설개선사업 수요조사서. 끝.